

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ 25 ΜΑΪΟΥ 1987	ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ 468

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ
ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ
ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

(1)

Τροποποίηση όρων και περιορισμών δόμησης στην περιοχή της Δημοτικής Αγοράς Πύργου (Ν. Ηλείας).

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. Δ/τος της 17.7.1923 όπως μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν και ειδικότερα το άρθρο 9.

2. Τις διατάξεις του Ν. 1577/85 (ΦΕΚ 210/Α) και ειδικότερα τα άρθρα 3, 7 και 9 (παρ. 7).

3. Τις διατάξεις του Ν. 651/77 (ΦΕΚ 207/Α) και ειδικότερα το άρθρο 12 παρ. 1α.

4. Τις διατάξεις του Ν. 1032/1980 (ΦΕΚ 57/Α) και ειδικότερα τα άρθρα 2, 3 και 7.

5. Τις διατάξεις του Ν. 1558/85 (ΦΕΚ 137/Α) και ειδικότερα το άρθρο 23 παρ. 1.

6. Τις διατάξεις του Π. Δ/τος 183/86 (ΦΕΚ 70Α) και ειδικότερα το άρθρο 2 παρ. β.

7. Την υπ' αρ. 97/85 γνωμοδότηση του Δημοτικού Συμβουλίου Πύργου.

8. Την υπ' αρ. 57/86 γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

9. Την υπ' αρ. 101/1987 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1.

Τροποποιούνται ο συντελεστής δόμησης και το ύψος των οικοδομών των υπ' αρ. 79, 80, 81, 82, 84, 85 και 87 οικοδομικών τετραγώνων του ρυμοτομικού σχεδίου Πύργου (Ν. Ηλείας), που περικλείονται από τις οδούς Κολοκοτρώνη, Σισίνη, Ερμού, Βιλαέτη, Καραϊσκάκη και Αγ. Χαραλάμπους που καθορίσθηκαν με τα άρθρα 1 και 2 του από 4.1.79 Π. Δ/τος (ΦΕΚ 107/Δ/79 και 220/Δ/79) και καθορίζονται ως εξής:

1. Συντελεστής δόμησης 1,40.

2. Το μέγιστο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε οκτώ και μισό (8,50) μέτρα.

3. Υποχρεωτική επικάλυψη των οικοδομών με στέγη από κεραμίδια όχι μονόριχτη, με κλίση μέχρι 30%.

4. Επιβάλλεται αρχιτεκτονικός έλεγχος των ανεγειρομένων οικοδομών.

Άρθρο 2.

Εάν μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος διατάγματος έχει εκδοθεί νόμιμη άδεια της αρμοδίας αρχής ή εάν έχουν υποβληθεί σ' αυτή όλα τα για την έκδοση της άδειας αυτής απαιτούμενα στοιχεία, η άδεια εκτελείται όπως εκδόθηκε ή εκδίδεται βάσει των στοιχείων που υποβλήθηκαν σ' αυτή. Στην περίπτωση αυτή δεν επιτρέπεται η μεταγενέστερη προσθήκη βάσει των παλαιών όρων δόμησης αλλά μόνο βάσει των νέων.

Άρθρο 3.

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 12 Μαΐου 1987

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΧΡΗΣΤΟΣ Α. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ
ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΚΟΥΛΟΥΜΠΗΣ

(2)

Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων περιοχής «Πλάκα» της πόλεως των Αθηνών.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. Δ/τος της 17.7.1923 όπως μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν και ειδικότερα το άρθρο 9.
2. Τις διατάξεις του Ν. 1577/1985 (ΦΕΚ 210/Α) και ειδικότερα το άρθρο 4 παράγραφος 1.
3. Την υπ' αριθ.632/1983 γνωμοδότηση του δημοτικού συμβουλίου Αθηναίων.
4. Το υπ' αριθ. 31623/1713/21.4.1986 έγγραφο της Δ/νσης Παραδοσιακών Οικισμών και το υπ' αριθ. 19182/1329/25.4.1986 έγγραφο του Γραφείου περιοχής Πλάκας προς το δήμο Αθηναίων, από τα οποία προκύπτουν ότι η τασσόμενη από την παράγραφο 1 του άρθρου 4 του Ν. 1577/1985 προθεσμία πέρασε άπρακτη.
5. Τις υπ' αριθ. 167/1983 και 304/1986 γνωμοδοτήσεις του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.
6. Την υπ' αριθ. 62/1987 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1.

Καθορίζονται, όπως στα επόμενα άρθρα, κατά τομείς Α, Β, Γ, Δ, Ε και ΣΤ ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων της περιοχής «Πλάκα» της πόλεως των Αθηνών, που περικλείεται από τις οδούς Διονυσίου Αρεοπαγίτου, Αμαλίας, Σιμωνίδου, Φιλελλήνων, Ναυάρχου Νικοδήμου, Βουλής, Μητροπόλεως, Πλατείας Μοναστηρακίου, Ερμού, Αγίων Ασωμάτων, Αδριανού, Ευρυσακίου, τα όρια του αρχαιολογικού χώρου, τις οδούς Διοσκούρων, Θεωρίας, τα όρια του αρχαιολογικού χώρου, τις οδούς Στράτωνος, Θρασύλλου και Διονυσίου Αρεοπαγίτου και η οποία έχει χαρακτηρισθεί ως παραδοσιακή με το από 21.9.1979 Π. Δ/γμα «περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακού τμήματος της πόλεως των Αθηνών (Ιστορικό Κέντρο)» (ΦΕΚ 567/Δ/79), όπως τα όρια των τομέων φαίνονται με μαύρη γραμμή στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:1000, που έχει θεωρηθεί από τον Προϊστάμενο της Δ/νσης Πολεοδομικών Εφαρμογών με την υπ' αριθ. 15686/1987 πράξη του και που συνοπτικό του αντίτυπο δημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα.

Άρθρο 2.

1. Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο. Όπου το κτίριο δεν εφάπτεται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου για μεν τους τομείς Α και Β αφήνεται απόσταση δυόμισι (2,50) μ. για δε τους τομείς Γ, Δ, Ε και ΣΤ αφήνεται η απόσταση Δ που αναφέρεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 9 του Ν. 1577/1985 (ΦΕΚ 210/Α). Ειδικότερα στον τομέα ΣΤ το κτίριο τοποθετείται υποχρεωτικά επί της οικοδομικής γραμμής και σε όλο το πρόσωπο του οικοπέδου.

Κατά παρέκκλιση και μετά από γνωμοδότηση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ), είναι δυνατόν σε περίπτωση γειτνίασης με διατηρητέο κτίριο, για λόγους προβολής του διατηρητέου ή αρμονικής σύνθεσης, να επιβληθεί τροποποίηση της διάταξης των όγκων του κτιρίου χωρίς αύξηση του συντελεστή δόμησης και του συντελεστή κατ' όγκον εκμετάλλευσης του οικοπέδου.

2. Η μέγιστη καλυπτόμενη επιφάνεια των κτιρίων (κυρίων και υπαρχόντων βοηθητικών) ορίζεται σε εβδομήντα τα εκατό (70%) της επιφάνειας του οικοπέδου.

3. Ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται κατά τομείς ως εξής:

α) Για τα οικόπεδα του τομέα Α, σε εβδομήντα εκατοστά (0,70).

β) Για τα οικόπεδα του τομέα Β, σε ένα και σαράντα εκατοστά (1,40).

γ) Για τα οικόπεδα του τομέα Γ, σε ένα και ογδόντα εκατοστά (1,80).

δ) Για τα οικόπεδα του τομέα Δ, σε δύο και δέκα εκατοστά (2,10).

ε) Για τα οικόπεδα του τομέα Ε, σε δύο και σαράντα εκατοστά (2,40).

στ) Για τα οικόπεδα του τομέα ΣΤ, σε τρία (3,00).

Οι διατάξεις της παραγράφου 5 του άρθρου 23 του Γ.Ο.Κ./1985 δεν έχουν εφαρμογή.

Τα υπάρχοντα βοηθητικά κτίσματα του οικοπέδου υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης, εφόσον έχουν ελεύθερο ύψος μεγαλύτερο των 2,40 μ.

4. Α) Ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των οικοδομών με την επιφύλαξη του άρθρου 3 καθορίζονται κατά τομείς στον παρακάτω πίνακα και δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των παραγράφων 6 και 7 του άρθρου 9 του Ν. 1577/1985.

Τομέας	Μεγ. Αριθμός Ορόφων	Μεγ. Επιτρεπόμενο Ύψος (σε μέτρα)
Α	1	τέσσερρα (4,00)
Β	2	επτά (7,00)
Γ	3	δέκα (10,00)
Δ	4	δεκατρία και μισό (13,50)
Ε	5	δεκαέξι και μισό (16,50)
ΣΤ	6	είκοσι ένα (21,00)

Η αφετηρία μέτρησης των υψών λαμβάνεται κατά περίπτωση ως ακολούθως:

Ι) Μεσαία οικόπεδα.

α) Αφετηρία μέτρησης του ύψους του κτιρίου, που ανεγείρεται σε μεσαίο οικόπεδο, είναι η στάθμη του πεζοδρομίου στο μέσο της κύριας όψης, ασχέτως αν αυτή τοποθετείται κοντά ή στη ρυμοτομική γραμμή.

β) Σε δρόμο με κλίση, όταν το οικόπεδο έχει μεγάλο μήκος προσώπου, η κύρια όψη του κτιρίου διαιρείται σε τμήματα, μήκους όχι μικρότερου των οκτώ (8) μ. και ούτε μεγαλύτερου των είκοσι πέντε (25) μέτρων.

Αφετηρία μέτρησης του ύψους καθενός από τα παραπάνω τμήματα της κύριας όψης, είναι η στάθμη του πεζοδρομίου στο μέσο αυτών.

ΙΙ) Γωνιακά οικόπεδα.

α) Αφετηρία μέτρησης του ύψους κτιρίου, που ανεγείρεται σε γωνιακό οικόπεδο, είναι η στάθμη του πεζοδρομίου κατά τη συνάντηση των ρυμοτομικών γραμμών, ασχέτως αν το κτίριο τοποθετείται κοντά ή στις ρυμοτομικές γραμμές.

β) Κτίριο που ανεγείρεται σε γωνιακό οικόπεδο και απέχει από οποιαδήποτε γραμμή δόμησης απόσταση ίση ή μεγαλύτερη των οκτώ (8) μέτρων, δεν θεωρείται κτίριο γωνιαίο. Σ' αυτή την περίπτωση εφαρμόζονται οι διατάξεις της προηγούμενης περίπτωσης Ι.

γ) Αφετηρία μέτρησης του ύψους κτιρίου, που ανεγείρεται σε οικόπεδο με απότμηση στη γωνία του, είναι η στάθμη του πεζοδρομίου στο μέσο της πλευράς της απότμησης.

δ) Αφετηρία μέτρησης του ύψους κτιρίου που ανεγείρεται σε γωνιακό οικόπεδο με οδό που έχει κλίση ανηφορική από τη γωνία του οικοπέδου προς το άκρο του, λαμβάνεται σε στάθμη υψηλότερη από εκείνη που καθορίζεται από τις παραπάνω διατάξεις και κατά την υψομετρική διαφορά μεταξύ αυτής και του υψηλότερου σημείου του προσώπου στον ανηφορικό δρόμο.

Η διαφορά αυτή δεν δύναται να υπερβεί το ένα (1) μέτρο.

ΙΙΙ) Δις γωνιακά, τρις γωνιακά κ.λπ. οικόπεδα.

Αφετηρία μέτρησης του ύψους κτιρίου που ανεγείρεται σε οικόπεδα δις γωνιακά, τρις γωνιακά κ.λπ. και καταλαμβάνει μια ολόκληρη ή περισσότερες πλευρές οικοδομικού τετραγώνου είναι η στάθμη Σ του αριθμητικού μέσου όρου των σταθμών σ1, σ2..σν των μέσων των προσώπων του οικοπέδου. Η τιμή της παραπάνω στάθμης

$$Σ=\frac{σ1+σ2+..σν}{ν}$$

αυξάνεται κατά τη διαφορά μεταξύ αυτής και της ψηλότερης των σταθμών σ1 ή σν που αντιστοιχούν στα πρόσωπα του οικοπέδου που δεν καταλαμβάνουν ολόκληρη πλευρά οικοδομικού τετραγώνου. Αυτή η αύξηση δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη του 1,50 μέτρου.

ΙVΔιαμπερή οικόπεδα.

Αφετηρία μέτρησης του ύψους των κτιρίων, που ανεγείρονται σε διαμπερή οικόπεδα είναι ή σε κάθε πρόσωπο ή κάθε γωνία αυτού αντιστοιχούσα αφετηρία μέτρησης του ύψους κατά τις διατάξεις των προηγούμενων περιπτώσεων Ι, ΙΙ και ΙΙΙ.

Β) Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται σε μερικές όψεις οικοδομών σε οικόπεδα των τομέων Α και Β, μετά από γνωμοδότηση της ΕΠΑΕ, η κατασκευή δεύτερου και τρίτου ορόφου αντίστοιχα, χωρίς υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης και του συντελεστή κατ' όγκον εκμετάλλευση του οικοπέδου, εφόσον αυτό

προκύπτει από τις κλίσεις του εδάφους. Στην περίπτωση αυτή δεν επιτρέπεται οποιαδήποτε όψη ή τμήμα όψης να έχει ύψος μεγαλύτερο από έξι και μισό (6,50) και εννέα (9,00) μέτρα για τους τομείς Α και Β αντίστοιχα.

Για λόγους καλύτερης ένταξης του κτιρίου στο περιβάλλον είναι δυνατόν να επιβληθεί, μετά από γνωμοδότηση της ΕΠΑΕ, αύξηση ή μείωση του ύψους της οικοδομής μέχρι ενάμισι (1,50) μ. χωρίς υπέρβαση του μέγιστου αριθμού ορόφων και του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης και του συντελεστή κατ' όγκον εκμετάλλευσης. Στην παραπάνω περίπτωση λαμβάνονται υπόψη τα υφιστάμενα όμορα και απέναντι κτίρια.

Γ) Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των οικοδομών των τομέων Α, Β και Γ απαγορεύεται οποιαδήποτε άλλη κατασκευή εκτός από στέγη με μέγιστη κλίση μέχρι 30%, καπνοδόχους, αεραγωγούς με μέγιστο ύψος ένα (1) μέτρο επάνω από τη στέγη, στηθαίο ή κιγκλίδωμα και εγκατάσταση ηλιακών θερμοσιφώνων.

Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των οικοδομών των τομέων Δ, Ε και ΣΤ επιτρέπονται οι κατασκευές:

α. Κιγκλιδωμάτων, στηθαίων, στεγών.

β. Καπνοδόχων, αεραγωγών, εγκατάστασης ηλιακών θερμοσιφώνων.

γ. Απολήξεων κλιμακοστασίων και φρεατίων ανελκυστήρων με τις ελάχιστες αναγκαίες διαστάσεις και μέγιστο εξωτερικό ύψος 2,20 μ. από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου, μετά την εξάντληση του συντελεστή δόμησης του οικοπέδου. Πάνω στις απολήξεις αυτές απαγορεύεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κατασκευής ή εγκατάστασης.

Οι παραπάνω κατασκευές με στοιχεία β και γ τοποθετούνται τουλάχιστον δυόμισι (2,50) μέτρα πιο μέσα από την πρόσοψη του υποκειμένου ορόφου της οικοδομής.

5.Α. α) Στους τομείς Β, Γ, Δ, Ε και ΣΤ επιτρέπεται η κατασκευή και του δεύτερου ορόφου στο κατακόρυφο επίπεδο της οικοδομικής γραμμής.

β) Η κατασκευή τρίτου ορόφου στο επίπεδο της πρόσοψης, στους τομείς Γ, Δ, Ε και ΣΤ επιτρέπεται εφόσον το πλάτος της οδού είναι μεγαλύτερο από έξι (6) μέτρα.

γ) Η κατασκευή στο επίπεδο της πρόσοψης, τετάρτου ορόφου στον τομέα Ε και ΣΤ, επιτρέπεται εφόσον το πλάτος της οδού είναι μεγαλύτερο από εννέα (9) μέτρα.

δ) Η κατασκευή στο επίπεδο της πρόσοψης πέμπτου ορόφου στον τομέα ΣΤ, επιτρέπεται εφόσον το πλάτος της οδού είναι μεγαλύτερο από δώδεκα και μισό (12,50) μέτρα.

ε) Για τον καθορισμό του επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων στην πρόσοψη, ως πλάτος οδού λαμβάνεται η απόσταση μεταξύ των οικοδομικών γραμμών. Δεν λαμβάνεται υπόψη τυχόν τοποθέτηση του κτιρίου μέσα από την οικοδομική γραμμή. Σε περίπτωση οδού με μεταβλητό πλάτος, κάθε τμήμα αυτής μεταξύ δύο διαδοχικών παρόδων που τη συναντούν εξετάζεται ιδιαιτέρως και λαμβάνεται υπόψη το μέσον πλάτος αυτού.

Επίσης δεν λαμβάνεται υπόψη τοπική διεύρυνση ή πλατεία. Ως πλάτος οδού θα λαμβάνεται, σ' αυτή την περίπτωση, το πλάτος που θα είχει η οδός, θεωρητικά, αν προεκτείνονταν οι οικοδομικές γραμμές.

Στην περίπτωση που ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων είναι μεγαλύτερος από αυτόν που επιτρέπεται να κτίζεται στην πρόσοψη, τότε οι επιπλέον όροφοι τοποθετούνται σε εσοχή και σε απόσταση δυόμισι (2,50) μέτρων από το κατακόρυφο επίπεδο της πρόσοψης του υποκειμένου ορόφου. Η ΕΠΑΕ μπορεί κατά την κρίση της και ανάλογα με το ύψος και τον αριθμό ορόφων των γειτονικών κτιρίων να επιτρέψει την προώθηση τμημάτων των σε εσοχή ορόφων μέχρι το επίπεδο της πρόσοψης ώστε το ανεγειρόμενο κτίριο να προσαρμόζεται με τα γειτονικά.

Στους τομείς Δ, Ε και ΣΤ όταν κατασκευάζεται 4ος, 5ος και 6ος όροφος αντίστοιχα, τοποθετείται πάντα σε εσοχή.

Οι παραπάνω σχέσεις φαίνονται στον πίνακα που ακολουθεί:

ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ ΣΤΗΝ ΠΡΟΣΟΨΗ

ΤΟΜΕΑΣ	Σ.Δ.	ΜΕΓΙΣΤΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ	ΑΝΕΞΑΡΤ. ΠΛΑΤΟΥΣ ΟΔΟΥ	ΓΙΑ ΠΛΑΤ. ΟΔΟΥ <6.00 μ.	ΓΙΑ ΠΛΑΤ. ΟΔΟΥ ≥6.00 μ.	ΓΙΑ ΠΛΑΤ. ΟΔΟΥ ≥9.00 μ.	ΓΙΑ ΠΛΑΤ. ΟΔΟΥ ≥12.50 μ.	ΜΕΓΙΣΤΟ ΕΠΙΤΡΕΠ. ΥΨΟΣ
Α	0,70	1	1					4.00μ.
Β	1,20	2	2					7,00μ.
Γ	1,80	3	2	2	3			10,00μ.
Δ	2,10	4	2	2	3			13,50μ.
Ε	2,40	5	2	2	3	4		16,50μ.
ΣΤ	3,00	6	2	2	3	4	5	21,00μ.

Το μέγιστο ύψος των οικοδομών στην πρόσοψη είναι το οριζόμενο για τον αντίστοιχο αριθμό ορόφων στην παράγραφο 4 του άρθρου αυτού.

Β. Σε περίπτωση διαμπερούς οικοπέδου με προσόψεις σε δύο δρόμους με διαφορετική στάθμη, μεγαλύτερη του ενός (1,00) μέτρου μεταξύ τους, το ύψος της οικοδομής που αντιστοιχεί στην υψηλότερη στάθμη επιτρέπεται να φθάνει, μέχρι το επίπεδο που άγεται κάθετα στο μέσον της ευθείας που ενώνει τα μέσα των προσώπων του οικοπέδου.

Γ. Κατ' εξαίρεση και χωρίς υπέρβαση του συντελεστή δόμησης προκειμένου να επιτευχθεί εναρμονισμένη ένταξη του κτιρίου στο περιβάλλον του, και αφού ληφθούν υπόψη οι όμορες και απέναντι οικοδομές, μπορεί να εγκρίνεται μετά από γνωμοδότηση της ΕΠΑΕ:

α. Προώθηση ή υποχώρηση ορόφων ή τμημάτων ορόφων από τις όψεις του κτιρίου.

β. Οποιαδήποτε διάταξη των όγκων του κτιρίου πάνω από το 2ο όροφο.

γ. Αύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους του κτιρίου συνολικά ή και στην πρόσοψή του μέχρι ενάμισι (1,50) μέτρο. Η αύξηση αυτή δεν συνεπάγεται αύξηση του αριθμού των ορόφων και του συντελεστή δόμησης του οικοπέδου.

δ. Κατασκευή περισσοτέρων από μιας οικοδομών, ώστε να μην παραβλάπτονται τυχόν διατηρητέα κτίρια στην περιοχή.

6. Δεν επιτρέπεται:

α) Η κατασκευή κτιρίων επί υποστηλωμάτων (PILOTIS).

β) Η συνένωση των οικοπέδων. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η συνένωση το πολύ δύο οικοπέδων εφόσον η επιφάνεια του μικρότερου δεν υπερβαίνει τα εκατό (100) τ.μ.

γ) Η κατασκευή διαχωριστικών κιγκλιδωμάτων μεταξύ των ιδιοκτησιών, στις προσόψεις των οικοδομών.

Άρθρο 3.

Το μέγιστο ύψος των οικοδομών που ανεγείρονται στις ειδικές θέσεις που σημειώνονται με διάστικτη σκιαγράφιση στο διάγραμμα, καθορίζεται όπως παρακάτω:

Ι. α) Το μέγιστο ύψος των οικοδομών, που έχουν πρόσοψη στη βόρεια πλευρά της οδού Δ. Αρεοπαγίτου και στο τμήμα της μεταξύ των οδών Βύρωνος και Φρυνίχου, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το οριζόντιο επίπεδο που άγεται σε ύψος ένδεκα (11) μέτρων.

Ως αφετηρία για τη μέτρηση του ύψους αυτού λαμβάνεται η τομή των οικοδομικών γραμμών επί του πεζοδρομίου, των οδών Δ. Αρεοπαγίτου και Βύρωνος, που ανήκουν σ' αυτό το τετράγωνο.

β) Το μέγιστο ύψος των οικοδομών, που έχουν πρόσοψη στη βόρεια πλευρά της οδού Δ. Αρεοπαγίτου και στη Λεωφ. Αμαλίας, στο τμήμα τους μεταξύ των οδών Φρυνίχου και Λυσικράτους, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το οριζόντιο επίπεδο που άγεται σε ύψος ένδεκα (11) μέτρων. Ως αφετηρία για τη μέτρηση του ύψους αυτού λαμβάνεται η τομή των οικοδομικών γραμμών επί του πεζοδρομίου των οδών Λυσικράτους και Λεωφ. Αμαλίας, που ανήκουν σ' αυτό το τετράγωνο.

γ) Το μέγιστο ύψος των οικοδομών, που έχουν πρόσοψη στη βόρεια πλευρά της Λεωφ. Αμαλίας στο τμήμα μεταξύ των οδών

Λυσικράτους και Γκούρα δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το οριζόντιο επίπεδο που άγεται σε ύψος ένδεκα (11) μέτρων. Ως αφετηρία για τη μέτρηση του ύψους αυτού λαμβάνεται η τομή των οικοδομικών γραμμών επί του πεζοδρομίου των οδών Γκούρα και Λεωφ. Αμαλίας, που ανήκουν σ' αυτό το τετράγωνο.

δ) Το μέγιστο ύψος των οικοδομών που ανεγείρονται στο οικοδομικό τετράγωνο που περικλείεται από τις οδούς Λεωφ. Αμαλίας, Θαλού, Πιττακού και Γκούρα δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το οριζόντιο επίπεδο που άγεται σε ύψος έντεκα (11) μέτρων. Ως αφετηρία για τη μέτρηση του ύψους αυτού λαμβάνεται η τομή των οικοδομικών γραμμών επί του πεζοδρομίου των οδών Θαλού και Λεωφ. Αμαλίας που ανήκουν σ' αυτό το τετράγωνο.

ε) Το μέγιστο ύψος των οικοδομών, που ανεγείρονται στο οικοδομικό τετράγωνο που περικλείεται από τις οδούς Λεωφ. Αμαλίας, Περιάνδρου, Πιττακού και Θαλού δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το οριζόντιο επίπεδο που άγεται σε ύψος δεκατριάμισι (13,50) μέτρων.

Ως αφετηρία μέτρησης του ύψους αυτού, λαμβάνεται η τομή των οικοδομικών γραμμών επί του πεζοδρομίου των οδών Περιάνδρου και Λεωφ. Αμαλίας, που ανήκουν σ' αυτό το τετράγωνο.

στ) Το μέγιστο ύψος των οικοδομών, που ανεγείρονται στο οικοδομικό τετράγωνο που περικλείεται από τις οδούς Λεωφ. Αμαλίας, Τσαγκάρη, Δαιδάλου και Περιάνδρου δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το οριζόντιο επίπεδο που άγεται σε ύψος δεκατριάμισι (13,50) μ.

Ως αφετηρία μέτρησης του ύψους αυτού λαμβάνεται η τομή των οικοδομικών γραμμών επί του πεζοδρομίου των οδών Τσαγκάρη και Λεωφ. Αμαλίας, που ανήκουν σ' αυτό το τετράγωνο.

ζ) Το μέγιστο ύψος των οικοδομών που ανεγείρονται στο οικοδομικό τετράγωνο που περικλείεται από τις οδούς Λεωφ. Αμαλίας, Δαιδάλου και Τσαγκάρη δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το οριζόντιο επίπεδο που άγεται σε ύψος δεκαεξήμισι (16,50) μέτρων. Ως αφετηρία μέτρησης του ύψους αυτού λαμβάνεται η τομή των οικοδομικών γραμμών επί του πεζοδρομίου των οδών Δαιδάλου και της Λ. Αμαλίας που ανήκουν σ' αυτό το τετράγωνο.

η) Το μέγιστο ύψος των οικοδομών, που έχουν πρόσοψη στη Λεωφ. Αμαλίας, στο τμήμα της μεταξύ των οδών Δαιδάλου και Φιλελλήνων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το οριζόντιο επίπεδο που άγεται σε ύψος είκοσι ένα και μισό (21,50) μέτρων. Ως αφετηρία μέτρησης του ύψους αυτού λαμβάνεται η τομή των οικοδομικών γραμμών επί του πεζοδρομίου των οδών Φιλελλήνων και Λεωφ. Αμαλίας, που ανήκουν σ' αυτό το τετράγωνο.

ΙΙ. α) Το μέγιστο ύψος των οικοδομών, που έχουν πρόσοψη στην οδό Υπατίας και σε τμήμα της μήκους 47 μέτρων από την οδό Μητροπόλεως προς την οδό Απόλλωνος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το οριζόντιο επίπεδο που άγεται σε ύψος είκοσιένα και μισό (21,50) μέτρων.

Ως αφετηρία μέτρησης του ύψους αυτού λαμβάνεται το μέσον της οικοδομικής γραμμής της οδού Υπατίας σε όλο το οικοδομικό τετράγωνο στο οποίο ανήκει το παραπάνω τμήμα.

β) Το μέγιστο ύψος των οικοδομών που έχουν πρόσοψη στην πλατεία Μητροπόλεως από την οδό Υπατίας μέχρι την οδό Αγ. Φιλοθέης και στην ανατολική πλευρά της οδού Αγ. Φιλοθέης στο μεταξύ της πλατείας Μητροπόλεως και της οδού Απόλλωνος τμήμα της δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το οριζόντιο επίπεδο που άγεται σε ύψος δεκαεξήμισι (16,50) μέτρων.

Ως αφετηρία μέτρησης του ύψους αυτού λαμβάνεται η τομή των οικοδομικών γραμμών επί του πεζοδρομίου των οδών Υπατίας και πλατείας Μητροπόλεως, που ανήκουν σ' αυτό το τετράγωνο.

γ) Το μέγιστο ύψος των οικοδομών, που έχουν πρόσοψη στην πλατεία Μητροπόλεως στο μεταξύ των οδών Αγ. Φιλοθέης και Παλ. Μπενιζέλου τμήμα της δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το οριζόντιο επίπεδο που άγεται σε ύψος δεκαεξήμισι (16,50) μέτρων.

Ως αφετηρία μέτρησης του ύψους αυτού λαμβάνεται η τομή των οικοδομικών γραμμών επί του πεζοδρομίου των οδών Αγ. Φιλοθέης και Πλ. Μητροπόλεως που ανήκουν σ' αυτό το τετράγωνο.

δ) Το μέγιστο ύψος των οικοδομών, που έχουν πρόσοψη στην πλατεία Μητροπόλεως στο μεταξύ των οδών Παλαιολ. Μπενιζέλου και Αγγ. Βλάχου τμήμα της δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το οριζόντιο επίπεδο που άγεται σε ύψος ένδεκα (11) μέτρων.

Ως αφετηρία μέτρησης του ύψους αυτού λαμβάνεται η τομή των οικοδομικών γραμμών επί του πεζοδρομίου των οδών Παλ. Μπενιζέλου και Πλατ. Μητροπόλεως που ανήκουν σ' αυτό το τετράγωνο.

ε) Το μέγιστο ύψος των οικοδομών, που έχουν πρόσοψη στην πλατεία Μητροπόλεως στο μεταξύ των οδών Πανδρόσου και Ντέκα τμήμα της, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το οριζόντιο επίπεδο που άγεται σε ύψος δεκαεξήμισι (16,50) μέτρων.

Ως αφετηρία μέτρησης του ύψους αυτού λαμβάνεται η τομή των οικοδομικών γραμμών επί του πεζοδρομίου των οδών Πανδρόσου και Πλατ. Μητροπόλεως που ανήκουν σ' αυτό το τετράγωνο.

ΙΙΙ. Στις παραπάνω περιπτώσεις οικοδομών, στους τομείς Δ, Ε και ΣΤ ο τελευταίος επιτρεπόμενος όροφος κατασκευάζεται σε εσοχή και σε απόσταση δυόμισι (2,50) μέτρων από το κατακόρυφο επίπεδο της πρόσοψης του υποκειμένου ορόφου.

Άρθρο 4.

1. Επικάλυψη κτιρίων: Σε οικοδομές των τομέων Α, Β, Γ και Δ μετά από γνωμοδότηση της ΕΠΑΕ μπορεί να επιβληθεί η επικάλυψη του συνόλου ή τμήματος της οικοδομής με στέγη. Στους παραπάνω τομείς, στην περίπτωση κατασκευής νέας οικοδομής, σε αντικατάσταση άλλης, που καλύπτονταν με στέγη, επιβάλλεται η κάλυψη και της νέας οικοδομής με στέγη. Η αποπεράτωση της κατασκευής της επικεράμωσης της στέγης γίνεται μετά την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού και πριν την κατασκευή των τοίχων πλήρωσης του κτιρίου. Η κατασκευή της στέγης στην παραπάνω περίπτωση, είναι υποχρεωτική έστω και αν πάνω από το κατασκευαζόμενο τμήμα της οικοδομής επιτρέπεται ή προβλέπεται η κατασκευή επιπλέον ορόφου.

2. α) Ο ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου διαμορφώνεται κατά τρόπο ώστε να διατηρείται η φυσική μορφή του εδάφους και να εξασφαλίζεται η επικοινωνία του με τους κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου. Η φύτευση και η διατήρησή του σε καλή κατάσταση είναι υποχρεωτική.

β) Στην περίπτωση εδάφους με κλίση επιτρέπεται η διαμόρφωση του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου με αναλημματικούς τοίχους ή πρανή με μέγιστο ύψος ένα (1) μέτρο.

γ) Επιτρέπεται η κατασκευή συμπαγούς περιφράγματος στην πρόσοψη του οικοπέδου, με μέγιστο ύψος δυόμισι μέτρα (2,50) ή περιφράγματος διαμορφούμενου με συμπαγή βάση και κιγκλίδωμα και με αναλογίες που καθορίζονται κατά περίπτωση μετά από γνωμοδότηση της ΕΠΑΕ.

δ) Επιβάλλεται η περίφραξη όλων των οικοπέδων της Πλάκας σε προθεσμία έξι (6) μηνών από την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος δ/τος. Αν οι ιδιοκτήτες ή νομείς των οικοπέδων παραλείψουν αυτή την υποχρέωσή τους, μπορεί τότε να επέμβει το δημόσιο ή ο δήμος, να εκτελέσει τις εργασίες περίφραξης και να καταλογίσει τη δαπάνη σε βάρος τους.

ε) Στους τομείς Α, Β και Γ ποσοστό ίσο με 20% του ακάλυπτου χώρου διατίθεται υποχρεωτικά για φύτευση.

3. Ι) Επιτρέπεται, εφόσον είναι αναγκαίο για τη λειτουργία καταστημάτων και μετά από γνωμοδότηση της ΕΠΑΕ:

α. Η επισκευή, αποκατάσταση και επανατοποθέτηση των αυθεντικών προστεγασμάτων, που υπάρχουν, με όποιες διαστάσεις έχουν.

β. Η κατασκευή νέων προστεγασμάτων από σίδερο με μορφή προσαρμοσμένη στα παραδοσιακά πρότυπα και

γ. Η τοποθέτηση κινητών προστεγασμάτων (τεντών), επί προσόψεων κτιρίων χωρίς κατακόρυφα στηρίγματα και επί πλατειών, με κατακόρυφα στηρίγματα εφόσον το σχήμα και το χρώμα τους δεν βλάπτει το χαρακτήρα της περιοχής.

ΙΙ. α) Το πλάτος νέου προστεγάσματος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το ένα μέτρο και είκοσι εκατοστά (1,20) και να επιβάλλεται να είναι δέκα εκατοστά (0,10) του μέτρου πιο μέσα από το κράσπεδο του πεζοδρομίου, που καλύπτει.

β) Στους διαμορφωμένους πεζόδρομους, ή σε δρόμους που δεν υπάρχουν πεζοδρόμια επιτρέπεται η εγκατάσταση προστεγασμάτων πλάτους μέχρι ενός μέτρου και είκοσι εκατοστά (1,20) μετά από γνωμοδότηση της ΕΠΑΕ.

γ) Τα προστεγάσματα (συμπεριλαμβανομένων και των οριζοντίων σιδηρών στηριγμάτων) τοποθετούνται τουλάχιστον δυόμισι (2,50) μέτρα ψηλότερα του πεζοδρομίου. Αν το προστέγασμα είναι κινητό επιτρέπεται το ύφασμα και μόνο αυτό να κρέμεται μέχρι τα δύο μέτρα και είκοσι εκατοστά του μέτρου (2,20).

ΙΙΙ) Είναι δυνατόν να επιβληθεί, μετά από γνωμοδότηση της ΕΠΑΕ, ενιαίος τύπος προστεγάσματος καθώς και η κατασκευή

ενός ή περισσοτέρων προστεγασμάτων ανά κτίριο για την εξασφάλιση καλύτερης αρχιτεκτονικής σύνθεσης.

4. Επιτρέπεται η τοποθέτηση τέντας ή πέργκολας στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου ή και τους υπαίθριους χώρους του κτιρίου μετά από γνωμοδότηση της ΕΠΑΕ και όχι πάνω από το μέγιστο ύψος του κτιρίου.

5. Απαγορεύεται η τοποθέτηση προθηκών ή η ανάρτηση ενδυμάτων ή άλλων εμπορευμάτων στις προσόψεις των κτιρίων όπους τοίχους ή στα κουφώματα. Σε περίπτωση παράβασης της διάταξης αυτής η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία θέτει προθεσμία για τη συμμόρφωση των υπόχρεων. Μετά την άπρακτη πάροδο της προθεσμίας η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή επιβάλλει αμέσως με απόφασή της το κλείσιμο του καταστήματος.

Άρθρο 5.

1. Για κάθε εργασία δόμησης, όπως ανέγερση νέας οικοδομής, προσθήκη σε υφιστάμενη, επισκευή, ανακατασκευή, κατεδάφιση, καθαίρεση λειτουργικών ή διακοσμητικών στοιχείων του κτιρίου, διαμόρφωση και εξοπλισμός κοινοχρήστων χώρων του οικοπέδου, περίφραξη, τοποθέτηση τέντας, επιγραφής, πέργκολας, ηλιακού θερμοσίφωνα απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας μετά από γνωμοδότηση της ΕΠΑΕ.

2. Όροι ή περιορισμοί που κρίνονται απαραίτητα για τη διάσωση ή συνέχιση του παραδοσιακού χαρακτήρα της περιοχής και την εναρμόνιση των κτιρίων στο περιβάλλον, όπως η χρήση ορισμένων οικοδομικών υλικών και χρωμάτων, η επαναχρησιμοποίηση διακοσμητικών στοιχείων των υπό κατεδάφιση κτιρίων στα νέα κτίρια, η τοποθέτηση νέων στοιχείων με μορφή προσαρμοσμένη στα παραδοσιακά πρότυπα, η τοποθέτηση νέας οικοδομής στη θέση της παλιάς κατεδαφισμένης, η τροποποίηση του διαγράμματος κάλυψης και διάταξης όγκων των νέων κτιρίων, η διάσπαση του όγκου κτιρίου που ανεγείρεται σε μεγάλο οικόπεδο κλπ. μπορούν να επιβληθούν μετά από σχετική γνωμοδότηση της ΕΠΑΕ.

3. Για κάθε παράβαση των διατάξεων του παρόντος ή άλλων σχετικών γενικών πολεοδομικών διατάξεων, εφαρμόζονται οι ισχύουσες περί αυθαιρέτων πολεοδομικές διατάξεις. Κατά τα λοιπά ισχύει ο νόμος 1577/1985 (ΦΕΚ 210/Α).

Άρθρο 6.

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος, αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 29 Απριλίου 1987

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

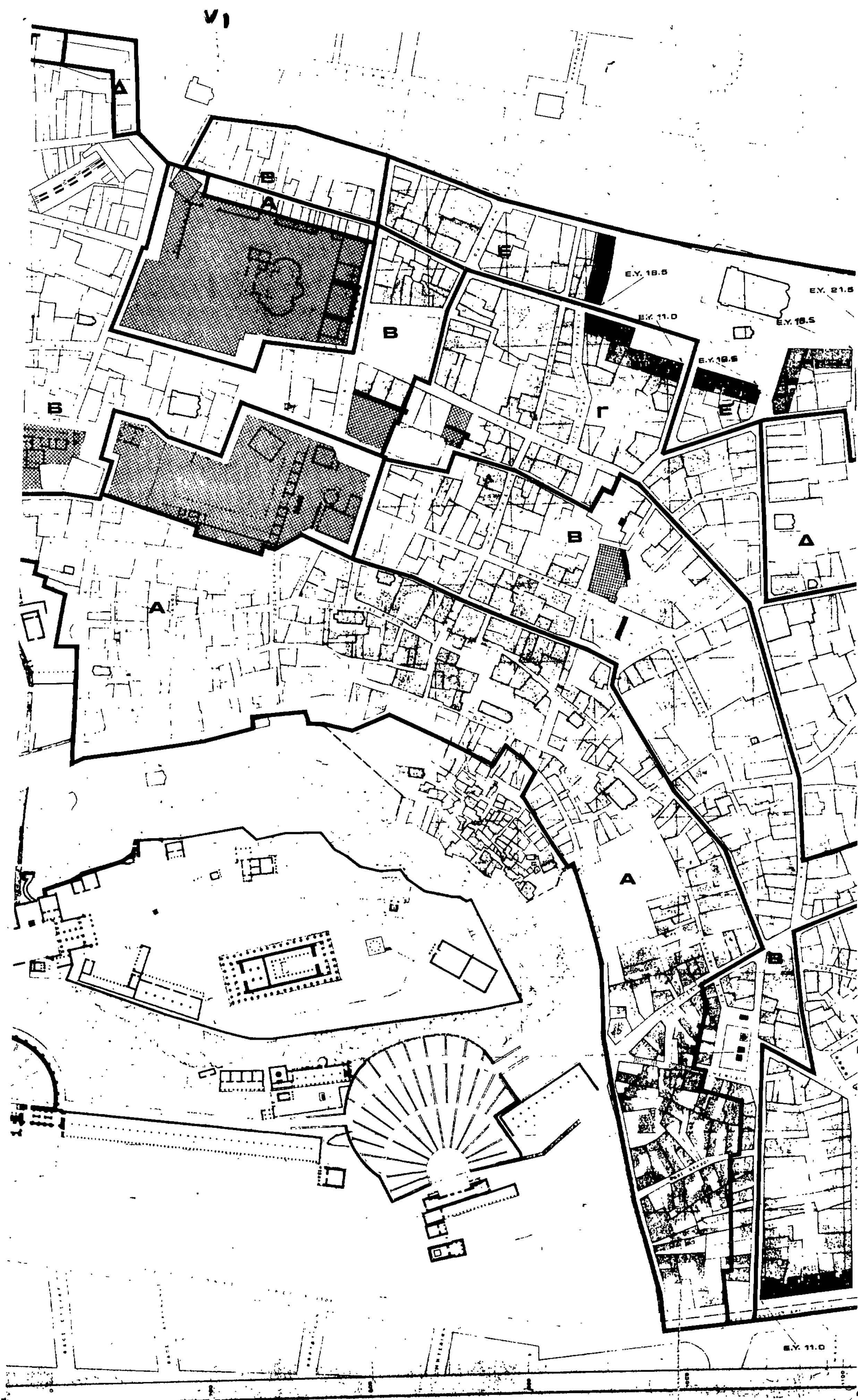
ΧΡΗΣΤΟΣ Α. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ

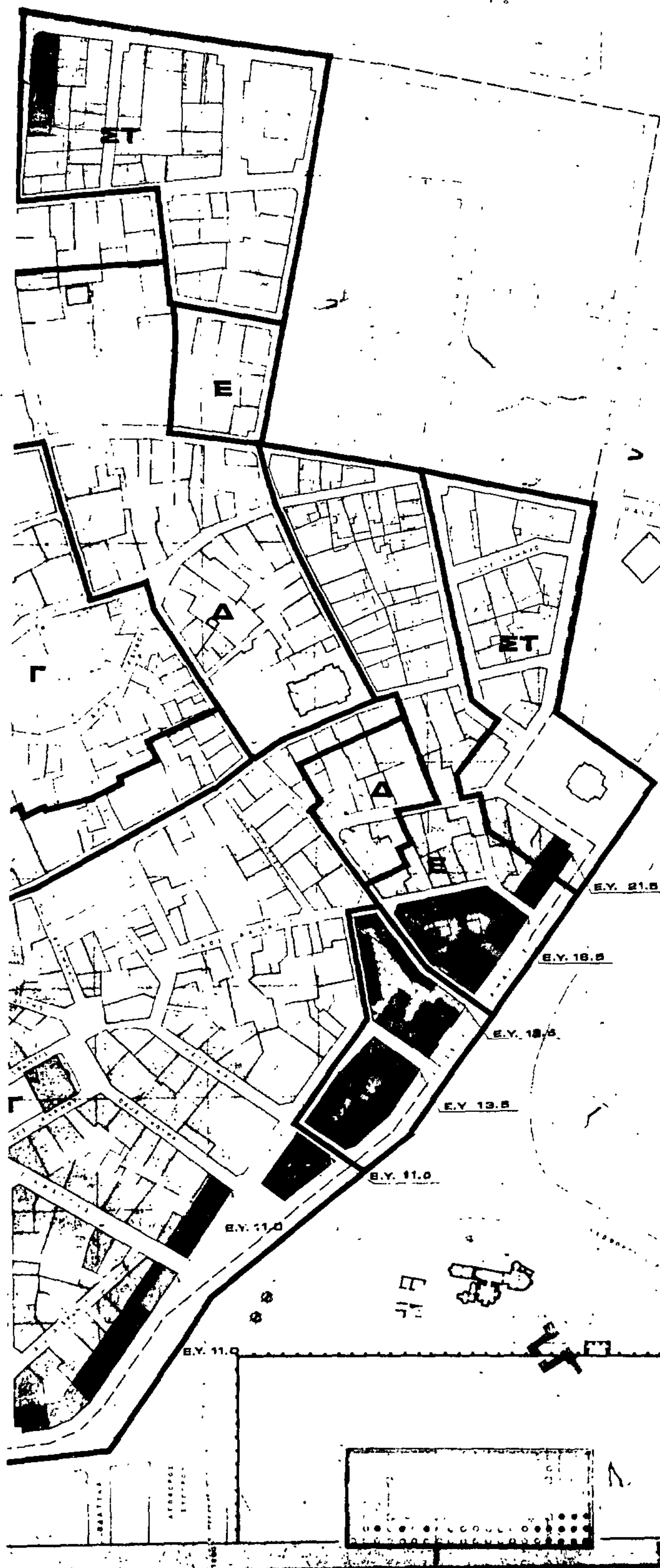
Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ

ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΚΟΥΛΟΥΜΠΗΣ


Β
Β
Δ


Δ
Β
Α
Ε
Ε.Υ. 18.5
Ε.Υ. 21.5
Ε.Υ. 11.0
Β
Γ
Ε
Β
Δ
Α
Α
Β
Ε.Υ. 11.0



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΜΕΛΕΤΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΕΩΣ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΠΛΑΚΑΣ

ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

δρ Διονυσης Α Ζηβας

δρ Ιωαννης Μ Μιχαηλ

Αικ Γκορτζου Ιωαννου

Μαργαριτα Γραφακου

Ελενη Μαιστρου

Αννα Παρασκευοπουλου

Ελενη Μεσσινεζου

Γιωργος Κονταρουπης

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΕΩΣ

κλιμακα 1 1000

υπομνημα

ορια τομεων

Α τομεας με σ.δ. 0.7

Β " " " 1.4

Γ " " " 1.8

Δ " " " 2.1

Ε " " " 2.4

ΣΤ " " " 3.0

ειδικα υψη

αρχαιολογικος χωρος